

1

Unterschiedliche Modelle

Beim Contracting übernimmt der Contractor als spezialisierter Energiedienstleister die Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser. Der Vermieter ist also nicht mehr selbst für deren Bereitung in einer hauseigenen Heizkessel- und Warmwasseraufbereitungsanlage verantwortlich. In der Praxis haben sich drei Modelle herausgebildet: das Anlagen-Contracting, bei dem der Contractor die Anschaffung, die Instandhaltung und den Betrieb der Anlage für eine Laufzeit von zehn bis 20 Jahren übernimmt. Beim Betriebsführungs-Contracting übernimmt der Contractor den Betrieb und die Instandhaltung der Anlage, während der Eigentümer oder Vermieter die Anlage auf eigene Rechnung anschafft und an den Contractor für einen symbolischen Preis vermietet. Beim Finanzierungs-Contracting finanziert und vermietet der Contractor die Anlage, und der Vermieter betreibt sie.

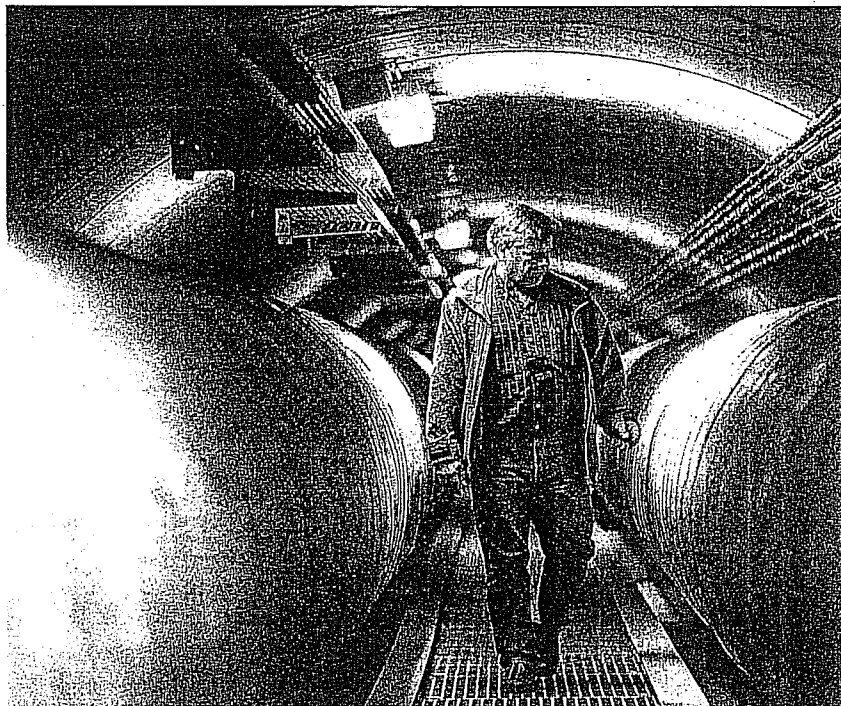
2

Kostenumlage auf Mieter

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in den vergangenen Jahren mehrfach mit der Frage befasst, ob die Kosten für das Wärme-Contracting umlagefähig sind. Grundsätzlich verlangen die Richter, dass es eine vertragliche Basis für die Umlage der Kosten gibt. Bei Mietverträgen, die nach dem 01.01.2004 geschlossen wurden, ist auch eine vertragliche Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) ausreichend. Für Mietvertragsabschlüsse zwischen 01.03.1989 und 31.12.2003 genügt hingegen der Verweis in der Umlagevereinbarung auf die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung. Bei Mietvertragsabschlüssen vor dem 01.03.1989 können grundsätzlich nur die Kosten der Wärmelieferung

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE UMLAGE DER KOSTEN FÜR DIE WÄRMELIEFERUNG

Wird ein Dienstleister mit der Zulieferung von Wärme beauftragt, hat das für Mieter wie Eigentümer Konsequenzen. Auf was sie sich einstellen müssen, erläutert Stephan J. Bultmann



Wärme aus der Ferne: Ist die Energielieferung im Mietvertrag nicht vorgesehen, bleiben Eigentümer auf den Kosten sitzen.

umgelegt werden – also nicht die Investitionskosten für die Anlagenerneuerung. Fehlt eine vertragliche Vereinbarung oder der Verweis auf die Betriebskostenverordnung, ist eine Umlage nur auf Basis einer nachträglichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter möglich.

3

Nah- oder Fernwärme?

Die Rechtsprechung unterscheidet auch zwischen Nah- und Fernwärme: Von Fernwärme spricht man, wenn die

Wärme nicht auf dem Hausgrundstück selbst produziert wird, sondern in Heizkraftwerken (z.B. den Stadtwerken) erzeugt und über Fernwärmeleitung zu dem jeweiligen Grundstück geleitet wird. Nahwärme wird dagegen auf dem Hausgrundstück in einer Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage erzeugt. Ist in einem Mietvertrag die Belieferung mit Fernwärme vereinbart, der Vermieter schließt jedoch einen Nahwärme-Contractingvertrag mit einem Anbieter ab, kann der Vermieter die Nahwärmekosten nicht auf den Mieter umlegen, weil der Mietvertrag dies nicht vorsieht (BGH, VIII ZR 244/06). Fern- und Nahwärme sind also nicht austauschbar, sondern werden von der Rechtsprechung unterschiedlich behandelt.

4

Eigentumsgemeinschaften

Der Abschluss von Verträgen zur Wärmelieferung wirkt sich unterschiedlich auf Eigentumsgemeinschaften aus. Kapitalanleger wollen die entstehenden Kosten zumeist vollständig auf die Mieter abwälzen. Das können sie jedoch nur, wenn die Mietverträge es gestatten – sonst bleiben sie auf den Kosten sitzen. Selbstnutzende Eigentümer tragen die Investition hingegen immer selbst. Sie sind deshalb meist eher für die Anschaffung einer eigenen Heizungsanlage, da dies für sie günstiger ist.

5

Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Vermieter muss bei der Auswahl des Contractors den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachten. Das bedeutet, dass er den wirtschaftlichsten Anbieter wählen muss – jedoch nicht unbedingt den günstigsten. Es kommt zum Beispiel vor, dass ein Contracting-Anbieter ein so niedriges Angebot abgibt, dass es als nicht wirtschaftlich gelten muss und deshalb ausgeschlossen werden darf. Etwa wenn offensichtlich ist, dass er seine Leistungen zu diesem Preis nur schlecht oder nicht vollständig erfüllen kann oder das durch „Öffnungsklauseln“ spätere Kostensteigerungen drohen.

6

Ausblick

Die Rechtsprechung des BGH hat in den vergangenen Jahren zwar für eine weitgehende Klärung bei der Kostenumlage gesorgt – dessen restriktive Auslegung verhindert derzeit jedoch, dass die Wohnungswirtschaft im größeren Umfang auf Contracting umstellt. Um die gesetzten Klimaschutzziele durchzusetzen, müsste die Regierung die Umlage der Kosten mietrechtlich vereinfachen – was tatsächlich bereits diskutiert wird. Künftig wird es wohl darum gehen, Modelle zu finden, bei denen alle Kostenbestandteile auf den Mieter umgelegt werden können, ohne dass es deshalb jedoch zu einer deutlichen Verteuerung der Miete kommt.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.